

COMMUNE DE

CARENTOIR

REVISION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

P I E C E D

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du
décidant d'arrêter la révision du P.L.U.

AGENCE CITTE CLAES

6, rue Gustave EIFFEL

44 806 SAINT HERBLAIN cedex

☎ 02.51.78.67.97 Fax 02.51.78.67.98

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 -CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement concerne l'ensemble du territoire de la commune de Carentoir.

ARTICLE 2 -PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS

2.1. Les articles du Code de l'Urbanisme

Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme restent applicables et notamment :

► Article L. 111-9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

► Article L. 111-10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

► Article R. 111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

► Article R. 111-13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

► Article R. 111-14

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

2.2. Servitudes

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant :

a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,

b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols,

c) les autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol,

d) les lotissements de moins de 10 ans restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant.

A compter de l'approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU.

Les articles législatifs du Code de l'urbanisme restent applicables et notamment :

ARTICLE 3 -DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en 4 grandes catégories de zones.

Ces zones incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.

a. Les zones urbaines, zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et

auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement, sont délimitées au plan conformément à la légende.

Ce sont :

- ◆ la zone Ua
- ◆ la zone Ub
- ◆ la zone Uc
- ◆ la zone Ue

- b.** Les zones à urbaniser, zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement, sont délimitées au plan, conformément à la légende.

Ce sont :

- ◆ la zone 2AU
- ◆ la zone 1AU
- ◆ la zone AUe
- ◆ la zone AUL

- c.** La zone agricole, zone à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement, est délimitée au plan, conformément à la légende. Il s'agit de la zone A.

- d.** Les zones naturelles, zone à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement, est délimitée au plan, conformément à la légende.

- la zone Nl
- les zone Nr1 et Nr2
- la zone Ns et Nsp

ARTICLE 4 -ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée du Maire.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 -HAUTEUR MAXIMALE

Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés, d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

ARTICLE 6 -DEFINITION DE L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors oeuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros oeuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet.

Entrent dans le calcul, toutes les constructions principales et annexes édifiées au-dessus du sol naturel.

ARTICLE 7 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS PLAFOND LEGAL DE DENSITE

Les règles applicables pour le coefficient d'occupation des sols et pour le plafond légal de densité sont celles qui sont codifiées par les articles suivants du Code de l'Urbanisme.

- a. Coefficient d'occupation des sols: C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors oeuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.
- b. Bâtiments sinistrés : En cas de reconstruction de bâtiment après sinistre, les possibilités d'occupation du sol pourront atteindre celles existantes avant le sinistre (ou celles résultant de l'application du C.O.S. si cette dernière est supérieure).

ARTICLE 8 -INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager conformément aux article R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 9 -OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière de hauteur, de prospect, de coefficient d'emprise au sol et de coefficient d'occupation des sols pour :

- les ouvrages techniques de réseaux publics tels que : transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, équipements liés aux énergies renouvelables, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs.
- et certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, éoliennes.....

ARTICLE 10 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

Code du patrimoine, livre V archéologie – titres I à IV portant, en particulier, sur :

- le rôle de l'Etat : articles L522-1 à L522-6.
- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites qui s'applique à l'ensemble du territoire communal : articles L531-14 à L 531-16.
« Toute découverte archéologique (poteries, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au service régional de l'Archéologie (Direction régionale des Affaires culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 rennes cedex, Tél. : 02-99-84-59-00).
- les biens culturels maritimes : article L532-1 à 532-14

« Constituent des biens culturels maritimes les gisements, épaves, vestiges ou généralement tout bien qui, présentant un intérêt préhistorique, archéologique ou historique, est situé dans le domaine public maritime ou au fond de la mer dans une zone contiguë ».

Code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations :

- la protection des collections publiques : article 322-1 :
« la destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de 2 ans d'emprisonnement et de 30 000,00 € d'amende... »
- et l'article 322-2 3° qui fixe :
« Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faites au cours des fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet conservé ou déposé dans un musée de France ou dans les musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ; »
« ... dans le cas prévu du 3° l'infraction est également constituée si son auteur est propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré ».

Décret 2004-490 du 03 juin 2004 pris pour application de la loi N°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive

- article 1
« les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Ainsi tout projet d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux susceptible de porter sur un site ou un indice de site archéologique doit faire l'objet d'une saisine auprès de la préfecture de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles).

ARTICLE 11 - ARCHITECTURE ET SITE

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans les marges de recul portées aux documents graphiques pourront être autorisés. Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de l'état de dégradation ou de dangers résultant de son implantation.

ARTICLE 12 - AUTORISATIONS SPECIALES

Dans toutes les zones, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 et/ou 6, 7, 9, 14 du présent règlement est autorisée, à condition qu'il ne soit pas possible de les respecter et qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment régulièrement autorisé de même destination et d'une surface de plancher hors oeuvre nette (S.H.O.N.) équivalente à celle détruite au moment du sinistre.

ARTICLE 13 – ARBRES ET HAIES

Toute coupe et abattage d'arbres ou de haies est soumis à déclaration préalable. Toute plantation doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

ARTICLE 14– ESPACES BOISES CLASSES

Le classement des terrains en espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la

création de boisement. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus dans le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2.5ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

En limite d'Espaces Boisés Classés, tout projet de construction ou lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Ainsi les nouvelles constructions réalisées sur les parcelles contiguës aux EBC devront respecter une distance de retrait de 15m vis à vis de la lisière boisée.

ARTICLE 15– ANNEXE

L'annexe est un volume détaché de la construction principale.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Le territoire communal comprend les 4 zones urbaines :

La zone Ua:

- Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre ancien traditionnel de l'agglomération. Cette zone comprend des constructions à usage d'habitation, des équipements d'intérêt public et des constructions à usage de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services.

La zone Ub:

- Cette zone correspond aux extensions urbaines de l'agglomération, extensions qui se sont développées sous la forme d'opérations d'aménagement. Outre les constructions à usage d'habitation, les constructions destinées à accueillir des commerces, de l'artisanat, des bureaux et des services, ainsi que des équipements d'intérêt public y sont autorisées. Cette zone comprend également les équipements publics (Hôpital, C.A.T., et Foyer logement).

La zone Uc :

- Il s'agit des hameaux et villages constructibles du territoire au regard de leur localisation par rapport au bourg, de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome ou de la réalisation actuelle ou projetée de l'assainissement collectif.

La zone Ue :

- Il s'agit d'une zone destinée à accueillir les activités (industrielles, artisanat, de commerces, services, bureaux et entrepôt commerciaux ou hôtel) qui sont le complément indispensable des zones d'habitation et qui, compte tenu de leur nature, ne peuvent trouver place au sein de ces dernières.

T I T R E I I

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnelle, dense et généralement en ordre continu.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les activités agricoles
- Les activités industrielles
- Le stationnement de caravanes
- Les dépôts extérieurs de toute nature

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- l'implantation d'activités ou d'installations classées à condition d'être compatibles avec l'habitat ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les activités économiques à condition de ne pas générer de nuisances sonores et/ou diverses pollutions
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la vie et à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone, ou s'ils sont liés à la réalisation des constructions ou d'équipements autorisés dans la zone,
- les annexes aux constructions autorisées si elles respectent les conditions de l'article Ua11
- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

I. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (garages, station-service,...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

II. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau peut être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

a. Eaux usées domestiques : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite

En cas d'impossibilité technique, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation. Le choix et l'implantation de ces dispositifs d'assainissement autonome devront être conformes à la réglementation en vigueur.

b. Eaux usées résiduelles : Toute construction et installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

c. Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en limite des voies et emprises publiques. Toutefois, l'implantation dans l'alignement des constructions existantes avoisinantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes implantées sur l'arrière de la construction principale.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives. Toutefois, l'implantation de la construction sur les deux limites séparatives peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes implantées sur l'arrière de la construction principale.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- est de 9 m à l'égout de toiture pour les maisons individuelles et locaux d'activités, et de 10 m à l'égout de toiture pour les logements collectifs (soit R+2)
- 4 m à l'acrotère pour les volumes secondaires couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente pour (exemple : garage...).

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure pour des raisons d'architecture ou en cas de reconstruction après sinistre.

Pour les constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée. Des exceptions peuvent être admises lorsque la construction se situe sur un terrain en contrebas ou en cuvette.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif ou public.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

I. Clôture

En cas de différence de niveaux entre la voie et le terrain privé, un mur de soutènement est autorisé à condition qu'il ne soit pas plus haut que 0.60 m par rapport à tout point du terrain privé situé en limite. Il pourra être surmonté d'une clôture, grille ou grillage, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain privé.

Les clôtures en béton moulé, parpaings apparents, plaques sont interdites. Les poteaux béton non enduits ou non peints sont interdits. L'implantation de haies pourra être interdite lorsque leur localisation nuit à la visibilité et à la sécurité des intersections. De plus, les clôtures sur voies devront être de 1.80 m de haut maximum et être constituées soit :

- d'un muret surmonté d'une clôture bois, en matière plastique ou métallique
- d'une clôture pleine en bois, pierres ou parpaings enduits

II. Constructions principales

Les constructions doivent présenter une toiture principale à 2 ou 4 pentes couvertes en ardoises ou tout autre matériau d'aspect similaire. Ceci n'interdit pas les toitures terrasses sur les volumes secondaires (garage, ...).

III. Annexe

Les annexes sont des constructions non accolées à la construction principale. La surface maximale est de 40m² d'emprise au sol. Les annexes doivent être traitées avec le même soin que la construction principale. La hauteur maximale est de 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tous abattages de haies ou d'arbres sont soumis à autorisation préalable du maire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

T I T R E I I

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE Ub

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu, disposant des équipements essentiels.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les garages collectifs de caravanes
- Les activités agricoles
- Les activités industrielles
- Les dépôts extérieurs de toute nature
- Les activités nuisantes vis à vis de l'habitat (bruit, poussière, sécurité...)

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- tous travaux situés dans la bande de 35 mètres de part et d'autre du lit majeur des cours d'eau à condition de réaliser une étude hydrogéomorphologique définissant les prescriptions de réalisation des dits travaux,
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la vie et à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone, ou s'ils sont liés à la réalisation des constructions ou équipements autorisés,
- les annexes aux constructions autorisées à condition de respecter l'article Ub11.
- l'implantation d'activités ou l'édification de constructions destinées à les abriter à condition d'être compatibles avec l'habitat et ne pas générer de nuisances sonores ou pollution,
- les constructions à usage d'activités de service et de bureaux sous réserve d'être compatibles avec l'habitat et de ne pas créer de nuisances pour le voisinage,
- tout bâtiment autorisé dans la zone à condition de tenir compte du périmètre de protection de la station d'épuration.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

I. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de

plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (garages, station-service,...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

II. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau peut être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

- **Eaux usées domestiques** : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En cas d'impossibilité technique ou dans l'attente de la réalisation du réseau, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation. Le choix et l'implantation de ces dispositifs d'assainissement autonome feront l'objet d'une étude de faisabilité jointe à la demande de permis dans le respect de la législation en vigueur.

- **Eaux usées résiduelles** : Toute construction et installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En cas d'impossibilité technique, ou en l'absence d'un tel réseau, les constructions existantes doivent être équipées d'installations individuelles d'assainissement, conformes à la législation en vigueur.

- **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. E.D.F., Télécommunications, GDF

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux E.D.F., télécommunications et GAZ devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle dans les secteurs raccordables au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur des terrains dont la superficie doit être suffisante pour mettre en place les dispositifs d'assainissement individuels.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance:

- au moins égale à 5m de l'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile, et des RD en agglomération.
- en recul de 15m par rapport à l'axe de la RD 773A hors agglomération.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations services, garages..) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- Lorsque le projet concerne des ouvrages spécifiques mentionnés à l'article 9 des dispositions générales.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales ou annexes lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3m.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée est de :

- 6 m à l'égout de toiture pour les maisons individuelles et de 10 m à l'égout de toiture pour les logements collectifs (soit R+2)
- 4 m à l'acrotère pour les volumes secondaires couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente pour (exemple : garage...).

Toutefois, dans le cas de constructions ou ensemble de constructions en ordre continu, dont la longueur de façade est au moins égale à 25m, un dépassement n'excédant pas 2m des hauteurs fixées ci-dessus peut être admis sur 30% de la longueur du bâtiment. Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction. Toutefois, lorsque la topographie le justifie le niveau du sol fini du rez-de-chaussée pourra être plus élevé.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

I. Clôture

- Sur voie, la hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1.80m.

En cas de différence de niveaux entre la voie et le terrain privé, un mur de soutènement est autorisé à condition qu'il ne soit pas plus haut que 0.60 m par rapport à tout point du terrain privé situé en limite. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain privé.

Les clôtures en béton moulé, parpaings apparents, plaques sont interdites. Les poteaux béton doivent être enduits ou peints. L'implantation de haies pourra être interdite lorsque leur localisation nuit à la visibilité et à la sécurité des intersections.

De plus, les clôtures sur voies devront être de 1.80 m de haut maximum. Si la clôture comprend une partie pleine, elle sera de 1.20 mètre maximum de haut, obligatoirement enduite, ou peintes en bois, ou en plastique ou en pierres apparentes.

- En limite séparative, la hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres. Les plaques de béton moulé sont autorisées sur une hauteur maximale de 50 cms et à condition d'être enduites sur les deux faces.

- En cas de reconstruction ou prolongement de clôtures existantes sur voie, la hauteur pourra être au maximum celle de la clôture existante.

II. Annexe

Les annexes sont des constructions non accolées à la construction principale. La surface maximale est de 40m² d'emprise au sol. Les annexes doivent être traitées avec le même soin que la construction principale. La hauteur maximale est de 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE Ub 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-24 du Code de l'Urbanisme.

Nombre d'emplacements demandés :

⇒ Construction à usage d'habitation individuelle :

Deux places de stationnement par logement en construction neuve

En cas d'opération d'aménagement, une place supplémentaire en espace collectif sera demandée par tranche de 3 lots,

Il sera demandé une place de stationnement par logement en cas de réhabilitation de bâtiment existant.

⇒ Construction à usage de bureaux :

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette,

⇒ Construction à usage de commerce :

Il doit être prévu une place de stationnement par commerce dont la surface de vente est comprise entre 0 et 150 m². Au delà, il devra être prévu, une place de stationnement par fraction de 30 m² de surface de vente.

⇒ Construction à usage de dépôts et d'ateliers :

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

⇒ Construction d'équipement d'intérêt collectif ou public:

Le stationnement devra satisfaire aux besoins et à la fréquentation de l'équipement.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les opérations comportant plus de 5 lots doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, bassins de rétention d'eaux pluviales paysagers....) représentant 10% de la surface totale de l'opération

Toutefois, ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

T I T R E I I

CHAPITRE 3

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

CARACTERE DE LA ZONE Uc

La zone Uc est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à certains villages et hameaux.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les activités agricoles
- Les activités industrielles
- Les installations classées
- Les garages collectifs de caravanes

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les constructions d'habitation et leurs annexes à condition de se situer à 100 mètres au moins de tout bâtiment d'activité agricole et de ses annexes,
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la vie et à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone, ou s'ils sont liés à la réalisation des constructions ou équipements autorisés,
- les annexes aux constructions autorisées à condition de respecter l'article Uc 11 ;
- les constructions à usage d'activités, de service et de bureaux sous réserve d'être compatibles avec l'habitat et de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat ou l'édification de constructions destinées à les abriter.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

I. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (garages, station-service,...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

II. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 6 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau peut être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

- **Eaux usées domestiques :** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. En cas d'absence du réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation. Le choix et l'implantation de ces dispositifs d'assainissement autonome feront l'objet d'une étude de faisabilité jointe à la demande de permis, dans le respect de la législation en vigueur.
- **Eaux usées résiduaires :** Toute construction et installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.
En cas d'impossibilité technique, ou en l'absence d'un tel réseau collectif, les constructions existantes doivent être équipées d'installations individuelles d'assainissement, conformes à la législation en vigueur.
- Dans les secteurs où il est prévu à terme d'installer un réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement individuels devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau sera réalisé, les constructions devant s'y raccorder.
Dans tous les cas le choix et l'implantation de ces dispositifs d'assainissement autonome devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- **Eaux pluviales :** Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. E.D.F, Télécommunication, GDF

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux E.D.F. et Télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle dans les secteurs raccordables au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur des terrains dont la superficie doit être suffisante pour mettre en place les dispositifs d'assainissement individuels.

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance:

- au moins égale à 20 m de l'axe des voies R.D.14, R.D.118, R.D.137, R.D.161, R.D.171, R.D. 138 hors agglomération (voir plans graphiques),
- au moins égale à 5m de l'emprise des autres voies ouvertes à la circulation automobile, et des RD en agglomération.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations services, garages..) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales ou annexes lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3m.

ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de :

- 6 m à l'égout de toiture pour les volumes principaux des habitations
- 4 m à l'acrotère pour les volumes secondaires couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente pour (exemple : garage...).

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction. Toutefois, lorsque la topographie le justifie le niveau du sol fini du rez-de-chaussée pourra être plus élevé.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR

I. Clôture

- Sur voie, la hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1.80m.

En cas de différence de niveaux entre la voie et le terrain privé, un mur de soutènement est autorisé à condition qu'il ne soit pas plus haut que 0.60 m par rapport à tout point du terrain privé situé en limite. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain privé.

Les clôtures en béton moulé, parpaings apparents, plaques sont interdites. Les poteaux béton doivent être enduits ou peints. L'implantation de haies pourra être interdite lorsque leur localisation nuit à la visibilité et à la sécurité des intersections.

De plus, les clôtures sur voies devront être de 1.80 m de haut maximum. Si la clôture comprend une partie pleine, elle sera de 1.20 mètre maximum de haut, obligatoirement enduite ou peintes, en bois, ou en plastique rigide ou en pierres apparentes.

- En limite séparative, la hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres. Les plaques de béton moulé sont autorisées sur une hauteur maximale de 50 cms et à condition d'être enduites sur les deux faces.
- En cas de reconstruction ou prolongement de clôtures existantes sur voie, la hauteur pourra être au maximum celle de la clôture existante.

II. Annexe

Les annexes sont des constructions non accolées à la construction principale. La surface maximale est de 40m² hors tout. Les annexes doivent être traitées avec le même soin que la construction principale. La hauteur maximale est de 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE Uc 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-24 du Code de l'Urbanisme.

Nombre d'emplacements demandés :

⇒ Construction à usage d'habitation individuelle :

Deux places de stationnement par logement en construction neuve

En cas d'opération d'aménagement, une place supplémentaire sera demandée sur l'espace public par tranche de 5 lots

⇒ Construction à usage de bureaux :

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette,

⇒ Construction à usage de commerce :

Il doit être prévu une place de stationnement par commerce dont la surface de vente est comprise entre 0 et 150 m². Au delà, il devra être prévu, une place de stationnement par fraction de 30 m² de surface de vente.

⇒ Construction à usage de dépôts et d'ateliers :

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

⇒ Construction d'équipement d'intérêt collectif ou public :

Le stationnement devra satisfaire aux besoins et à la fréquentation de l'équipement.

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les opérations comportant plus de 5 lots doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons....) représentant : 10% de la surface totale de l'opération

Toutefois, ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

T I T R E I I

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE Ue

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir les activités (artisanat, commerces, services, industrie, bureaux et entrepôts) et installations susceptibles de comporter des nuisances qui sont le complément indispensable des zones d'habitation et qui, compte tenu de leur nature, ne peuvent trouver place au sein de ces dernières. La zone Ue du Chêne Helleuc fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les activités agricoles et les bâtiments autres que ceux destinés au transit ou à la vente d'animaux ;
- les installations et travaux divers autorisés à l'article R421-3 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'ouverture des carrières et mines ;
- les habitations autres que celles autorisées à l'article Ue 2 ;
- les opérations d'aménagement d'habitations ;
- le camping, caravanning, PRL, HLL, résidences mobiles, le stationnement de caravanes isolées ;
- les établissements scolaires ;
- les lieux de culte ;
- les dépôts non liés à une activité en place sur l'unité foncière ou le site.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les affouillements et exhaussement du sol s'ils sont nécessaires à la vie et à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone, ou s'ils sont liés à la réalisation des constructions ou équipements autorisés.
- Les constructions à usage de logement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'ils ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal auxquelles elles se rattachent, et à condition que le logement soit intégrée ou accolée au volume du bâtiment d'activités.
- Les installations classées, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les opérations d'aménagement à condition de mettre en place des dispositifs et/ou des espaces tampon permettant de prévenir tout risque de nuisances entre zone d'habitat et zone d'activités.

SECTION II -CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 -ACCES ET VOIRIE

I. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès direct sur la déviation de la RD 773 est interdit.

L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (garages, station-service,...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

II. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 m de largeur pour les voies de desserte interne et d'au moins de 6,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

▪ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de la réalisation du réseau, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation. Le choix et l'implantation de ces dispositifs d'assainissement autonome devront être conformes à la réglementation en vigueur.

▪ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. E.D.F, Télécommunications, GDF

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou ensembles de constructions à créer, les réseaux E.D.F., P. et T. et Télécoms devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance:

- au moins égale à 20 m de l'axe des voies R.D.137 et déviation de la R.D.773 hors agglomération,
- au moins égale à 5 mètres de l'emprise des RD 137 et 773 dans l'agglomération
- au moins égale à 5 m de l'emprise des autres voies publiques ou privées et du domaine public

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-services) est soumise à la réglementation spécifique les concernant.

Toutefois des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles, lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3m.

Toutefois, un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter certaines activités.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 m.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de services ou de bureau.

La hauteur maximale des constructions à usage de logement de fonction est :

- de 6 m à l'égout de toiture et de 9 m au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles),
- de 4 m à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente).

Cette règle ne s'applique qu'en cas de constructions accolées au volume d'activité.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

I- Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes,
- les constructions à usage de logement de fonction autorisées dans la zone devront être, soit incorporées, soit accolées aux bâtiments principaux, le tout harmonisé avec l'expression architecturale générale.
- les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales devront présenter des volumes simples. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peinture.

II- Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront de grillage rigide et d'une hauteur comprise entre 1.50 mètre et 1.80 mètre sauf pour des raisons de sécurité justifiées. La plantation de haie doit répondre aux critères suivants :

- la végétation de la haie doit contenir 1/3 de persistants et 2/3 de caducs
- les végétaux de haies doivent avoir un développement tenu au maximum de 1.50 mètres à 2 mètres de hauteur.
- la haie doit être libre. Les conifères sont proscrits.

III- Enseignes :

Il n'est pas autorisé d'enseignes sur le domaine public à l'exception de la signalétique mise en place par la commune sur la zone ou de celle issue des préconisations d'une éventuelle association syndicale de la zone d'activité.

Sur le domaine privé, seuls les bandeaux sur les bâtiments et les totems en entrée de parcelles seront autorisés.

ARTICLE Ue 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les manœuvres des véhicules de livraison doivent être exécutées à l'intérieur des espaces privés de manière à ne pas gêner la circulation sur les voies publiques.

Nombre d'emplacements demandés :

- Constructions à usage de bureaux : une place de stationnement par 40m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Constructions à usage de commerce : il doit être prévu une place de stationnement par 40m² de surface pour toute construction de 150 m² maximale de surface de vente. Au-dessus de 150m² de surface de vente, il devra être prévu, une place de stationnement par fraction de 20 m² de surface de vente supplémentaire à 150 m².
- Constructions à usage de dépôts et d'ateliers : une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Constructions d'équipement d'intérêt collectif ou public : le stationnement devra satisfaire aux besoins et à la fréquentation de l'équipement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toute coupe ou abattage nécessite une autorisation du Maire.

Les espaces sans vocation seront au minimum engazonnés.

Les zones de stockage extérieures seront situées à l'arrière des bâtiments par rapport aux voies et seront plantées.

La bande verte le long de la déviation de la RD 773 figurant à l'orientation d'aménagement de Chêne Helleuc doit être mise en place et respectée. Elle peut accueillir des bassins tampons et des continuités piétonnes.

Les marges d'isolement, et de recul par rapport aux voies doivent être paysagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

Le territoire communal comprend les 4 zones à urbaniser suivantes :

- **La zone 2AU fermée à l'urbanisation** : il s'agit d'une zone naturelle, non équipée. Sa vocation est d'accueillir à moyen terme des urbanisations nouvelles. Son ouverture à l'urbanisation ne pourra cependant se faire qu'après modification ou révision du P.L.U. et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. En l'attente de cette urbanisation future, le caractère naturel de la zone doit être préservé.
- **Le secteur 1AU** : il s'agit d'une zone destinée à accueillir des urbanisations nouvelles sous la forme d'opérations d'ensemble (opération d'aménagement ou permis de construire « groupé ») à usage d'habitation et ponctuellement d'activités. Cependant cette zone est actuellement naturelle et insuffisamment équipée, son urbanisation est donc conditionnée par la réalisation des équipements nécessaires à sa viabilisation.
- **Le secteur AUe** : il s'agit d'une zone destinée à accueillir des urbanisations nouvelles sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation économique.
- **Le secteur AUI** : il s'agit d'une zone destinée à accueillir des urbanisations nouvelles à vocations sportives, de loisirs, détente, scolaire et éducatives.

TITRE III

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE A LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée, destinée à accueillir dans l'avenir des urbanisations nouvelles après modification ou révision du P.L.U. sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. A ce titre, il convient de préserver le caractère naturel de la zone avant son urbanisation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Aucune construction ou utilisation nouvelle n'est autorisée à l'exception des équipements collectifs ou d'intérêt général

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les équipements autorisés peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de celui-ci.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les équipements autorisés peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Sans objet

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE III

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DU SECTEUR AU

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée, destinée à accueillir des urbanisations nouvelles à usage d'habitation et ponctuellement d'activités, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone.

Afin d'éviter les constructions anarchiques, l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble, permettant un développement cohérent et rationnel de l'agglomération. A ce titre, certains secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement (OA) signalés sur le plan de zonage et donnant les éléments de composition à respecter.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, les occupations et ou utilisations du sol, qui ne figurent pas dans l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis :

- Les opérations à usage d'habitation intéressant tout le secteur, ou pour partie sous réserve de comporter un minimum de 750 m² de surface hors oeuvre nette, et de s'intégrer dans un schéma de principe portant sur tout le secteur, exposé dans le rapport de présentation ou dans l'Orientation d'aménagement (OA).
- Les constructions à usage d'habitation à condition de s'intégrer à une opération globale (opération d'aménagement, ZAC, permis groupé...) et d'en respecter les principes.
- Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service à condition de s'intégrer à une opération à usage dominant d'habitation (dans le volume de la construction), et d'être compatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt public ou collectif, d'infrastructure et de superstructure.
- Les annexes aux constructions autorisées, à condition que la construction principale soit réalisée.
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la vie et à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone, ou s'ils sont liés à la réalisation des constructions ou d'équipements autorisés dans la zone.
- Les clôtures à condition de respecter les dispositions du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre un accès le long des déviations d'agglomération. Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs peuvent être limités.

L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, stations- services,...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Les schémas d'organisation doivent être établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

II- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter une largeur de plate forme d'au moins 8 m et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- L'alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités peut être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

II- Assainissement

▪ **Eaux usées domestiques** : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite

▪ **Eaux usées résiduelles** : Toute construction et installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

- **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III- EDF, Télécommunications, GDF : Dans les opérations d'aménagement à usage d'habitations ou groupe d'habitations à créer, les réseaux E.D.F., P. et T. et Télé-distribution devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à :

- 5 m minimum par rapport à l'alignement des différentes voies ouvertes à la circulation et des RD en agglomération,

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt public ou collectif, de superstructure et d'infrastructure.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- soit à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative,
- soit sur une des 2 limites séparatives, en respectant de l'autre côté un recul de 3 m minimum.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt public ou collectif, de superstructure et d'infrastructure.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 m. Toutefois, cette distance peut être réduite pour les annexes à l'habitation principale.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt public ou collectif.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50%.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt public ou collectif, de superstructure et d'infrastructure.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant tout remaniement.

La hauteur maximale ne pourra excéder :

- 9.5 m à l'égout de toiture pour les volumes principaux des constructions (R+2+C).
- 4 m à l'acrotère pour les volumes secondaires couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente pour (exemple : garage...).
- 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les annexes,

Pour les constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction. Toutefois, lorsque la topographie le justifie le niveau du sol fini du rez-de-chaussée pourra être plus élevé après accord de la commune.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt public ou collectif, de superstructure et d'infrastructure.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

I-Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

II. Clôture

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1.80m.

En cas de différence de niveaux entre la voie et le terrain privé, un mur de soutènement est autorisé à condition qu'il ne soit pas plus haut que 0.60 m par rapport à tout point du terrain privé situé en limite. Il pourra être surmonté d'une clôture, grille ou grillage, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain privé.

Les clôtures en béton moulé, parpaings apparents, plaques sont interdites. Les poteaux béton non enduits ou non peints sont interdits. L'implantation de haies pourra être interdite lorsque leur localisation nuit à la visibilité et à la sécurité des intersections. De plus, les clôtures sur voies devront être de 1.80 m de haut maximum et être constituées soit :

- d'un muret surmonté d'une clôture bois, en matière plastique ou métallique
- d'une clôture pleine en bois, pierres ou parpaings enduits

III. Annexe

Les annexes sont des constructions non accolées à la construction principale. La surface maximale est de 40m² d'emprise au sol. Les annexes doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-24 du Code de l'Urbanisme.

Nombre d'emplacements demandés :

- ⇒ **Construction à usage d'habitation :** Il doit être prévu deux places de stationnement par logement, et une place supplémentaire pour 3 logements en parking commun.
- ⇒ **Construction à usage de bureau et de service :** Une place de stationnement par 40 m² de surface hors oeuvre nette.
- ⇒ **Construction à usage de commerce :** Il doit être prévu une place de stationnement par commerce dont la surface de vente est comprise entre 0 et 150 m². Au delà, il devra être prévu, une place de stationnement par fraction de 30 m² de surface de vente.
- ⇒ **Construction à usage d'ateliers :** Une place de stationnement par 100 m² de surface hors oeuvre nette.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée doivent être paysagers.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toutes les opérations d'aménagement doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (type aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, bassins paysagers de rétention d'eaux pluviales....) représentant 10% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

T I T R E I I I

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUe

CARACTERE DE LA ZONE AUe

Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation destinée à accueillir les activités (artisanat, commerces, services, industrie, bureaux et entrepôts) et installations susceptibles de comporter des nuisances qui sont le complément indispensable des zones d'habitation et qui, compte tenu de leur nature, ne peuvent trouver place au sein de ces dernières. La zone AUe du Chêne Helleuc fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les activités agricoles et les bâtiments autres que ceux destinés au transit ou à la vente d'animaux.
- Les installations et travaux divers autorisés à l'article R422-2-a du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture des carrières et mines
- Les habitations autres que celles autorisées à l'article AUe 2
- Les opérations d'aménagement d'habitations
- Le camping, caravanning, PRL, HLL, résidences mobiles, le stationnement de caravanes isolées,
- Les établissements scolaires
- Les lieux de culte
- Les dépôts non liés à une activité en place sur l'unité foncière ou le site.

ARTICLE AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations autorisées à conditions de respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de s'inscrire dans une opération d'ensemble.
- Les constructions à usage de logement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'ils ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal auxquelles elles se rattachent, et à condition que le logement soit intégrée ou accolée au volume du bâtiment d'activités.
- Les installations classées, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les affouillements et exhaussement du sol s'ils sont nécessaires à la vie et à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone, ou s'ils sont liés à la réalisation des constructions ou équipements autorisés.

- Les opérations d'aménagement à condition de mettre en place des dispositifs et/ou des espaces tampon permettant de prévenir tout risque de nuisances entre zone d'habitat et zone d'activités.

SECTION II -CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

I. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès direct sur la déviation de la RD 773 est interdit.

L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (garages, station-service,...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

II. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 m de largeur pour les voies de desserte interne et d'au moins de 6,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

ARTICLE AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

▪ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

▪ **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. E.D.F, Télécommunications, GDF

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou ensembles de constructions à créer, les réseaux E.D.F., P. et T. et Télécoms devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance:

- au moins égale à 20 m de l'axe des voies R.D.137 et déviation de la R.D.773 hors agglomération,
- au moins égale à 5 mètres de l'emprise des RD 137 et 773 dans l'agglomération
- au moins égale à 5 m de l'emprise des autres voies publiques ou privées et du domaine public

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-services) est soumise à la réglementation spécifique les concernant.

Toutefois des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles, lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.

ARTICLE AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3m.

Toutefois, un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter certaines activités.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

ARTICLE AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 m.

ARTICLE AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre.

ARTICLE AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de services ou de bureau.

La hauteur maximale des constructions à usage de logement est :

- de 6 m à l'égout de toiture et de 9 m au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles),
- de 4 m à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente).

Cette règle ne s'applique qu'en cas de constructions accolées au volume d'activité.

ARTICLE AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

I- Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes,
- les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone devront être, soit incorporées, soit accolées aux bâtiments principaux, le tout harmonisé avec l'expression architecturale générale.
- les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales devront présenter des volumes simples. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peinture

II- Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront de grillage rigide et d'une hauteur comprise entre 1.50 mètre et 1.80 mètre sauf pour des raisons de sécurité justifiées. La plantation de haie doit répondre aux critères suivants :

- la végétation de la haie doit contenir 1/3 de persistants et 2/3 de caducs
- les végétaux de haies doivent avoir un développement tenu au maximum de 1.50 mètres à 2 mètres de hauteur.
- La haie doit être libre. Les conifères sont proscrits.

III- Enseignes :

Il n'est pas autorisé d'enseignes sur le domaine public à l'exception de la signalétique mise en place par la commune sur la zone ou de celle issue des préconisations d'une éventuelle association syndicale de la zone d'activité.

Sur le domaine privé, seuls les bandeaux sur les bâtiments et les totems en entrée de parcelles seront autorisés.

ARTICLE AUe 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les manœuvres des véhicules de livraison doivent être exécutées à l'intérieur des espaces privés de manière à ne pas gêner la circulation sur les voies publiques.

Nombre d'emplacements demandés :

- Constructions à usage de bureaux : une place de stationnement par 40m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Constructions à usage de commerce : il doit être prévu une place de stationnement par 40m² de surface pour toute construction de 150 m² maximale de surface de vente. Au-dessus de 150m² de surface de vente, il devra être prévu, une place de stationnement par fraction de 20 m² de surface de vente supplémentaire à 150 m².
- Constructions à usage de dépôts et d'ateliers : une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Constructions d'équipement d'intérêt collectif ou public : le stationnement devra satisfaire aux besoins et à la fréquentation de l'équipement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUe 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toute coupe ou abattage nécessite une autorisation du Maire.

Les espaces sans vocation seront au minimum engazonnés.

Les zones de stockage extérieures seront situées à l'arrière des bâtiments par rapport aux voies et seront plantées.

La bande verte le long de la déviation de la RD 773 figurant à l'orientation d'aménagement de Chêne Helleuc doit être mise en place et respectée. Elle peut accueillir des bassins tampons et des continuités piétonnes.

Les marges d'isolement, et de recul par rapport aux voies doivent être paysagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

T I T R E I I I

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUI

SECTEUR AUI

CARACTERE AU SECTEUR AUI

Cette zone est une zone naturelle destinée à accueillir les activités sportives et de loisirs et les équipements socio-culturels, scolaires et éducatifs ainsi que les campings-caravanings et les parcs résidentiels de loisirs.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE - AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, les occupations et ou utilisations du sol, qui ne figurent pas dans l'article AUI 2

ARTICLE - AUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admis :

- les terrains de camping et de caravanes, à condition de respecter la réglementation spécifique en vigueur,
- les parcs résidentiels de loisirs à condition de respecter la réglementation spécifique,
- les équipements et constructions à condition d'être liés au tourisme, aux loisirs, aux activités socio-culturelles ou à l'enseignement scolaire,
- les installations à condition d'être liées aux activités sportives, de détente, plein air et de loisirs,
- les constructions à condition d'être à usage d'équipement d'intérêt collectif ou public, d'infrastructure ou de superstructure,
- la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes, s'intégrant dans l'environnement à condition d'être à usage de restauration ou d'hôtellerie,
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes à condition d'être que leur présence permanente soit nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations auxquelles elles se rattachent.
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la vie et à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone, ou aux constructions ou d'équipements autorisés,
- les cheminements piétons à condition d'avoir une largeur minimale de 2 mètres,
- les exhaussements et affouillements à condition de ne pas concerner les zones humides indiquées au plan de zonage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE - AUI 3 - ACCES ET VOIRIE

I. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (garages, station-service,...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

II- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une plate forme d'au moins 6 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

ARTICLE - AUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau potable : Toute construction à usage d'habitation ou d'hébergement peut être raccordée au réseau public d'eau potable. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

II - Assainissement

▪ Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

▪ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III – Electricité, Télécommunications, GDF

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse-tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE - AUI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE - AUI 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à :

- 5 m minimum par rapport à l'alignement des différentes voies ouvertes à la circulation;
- 15 m par rapport à l'axe de la R.D. 14, 118, 137 et 171

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt public ou collectif, de superstructure et d'infrastructure.

ARTICLE - AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction par rapport aux limites séparatives doit respecter une distance minimum de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt public ou collectif, de superstructure et d'infrastructure.

ARTICLE - AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à 3 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt public ou collectif.

ARTICLE - AUI 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE - AUI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 4 m à l'égout des toitures, 9 m au faîtage ou 4 m à l'acrotère.

Les constructions de type H.L.L. ne doivent excéder une hauteur maximum de 5 m mesurée au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les autres constructions. Par contre elles devront faire l'objet d'une étude particulière montrant leur insertion dans le site au vu de la topographie.

ARTICLE - AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

I - Les constructions et leurs annexes doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

II - Les clôtures devront présenter une homogénéité et harmonie sur l'ensemble de l'opération, et seront constituées, parmi les propositions suivantes :

- soit d'un muret de 0,60 m maximum. Ces murets peuvent être surmontés d'une lisse ou d'un grillage.
 - soit d'une haie végétale, si possible avec des essences locales.
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur totale de 1,5 m maximum
- Les plaques en béton moulé sont interdites.

ARTICLE - AUI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-24 du Code de l'Urbanisme.

Nombre d'emplacements demandés :

⇒ **Construction à usage d'habitation** : Il doit être prévu une place de stationnement par logement,

⇒ **Construction d'équipement d'intérêt collectif ou public**: Le stationnement devra satisfaire aux besoins et à la fréquentation de l'équipement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE - AUI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les campings et installations pouvant émettre des nuisances devront être entourés par une haie de plantations d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE - AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE AGRICOLE

Le territoire communal comprend une zone couvrant les espaces à vocation purement agricole.

TITRE IV

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est destinée à la protection des richesses naturelles en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Les occupations et utilisations du sol qui y sont admises ne doivent pas compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains produisant des denrées de qualité supérieure ou comportant des équipements spéciaux importants.

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, les occupations et/ou utilisations du sol, qui ne figurent pas dans l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et occupations du sol liées à l'agriculture à condition de respecter une zone de protection de 200m autour du plan d'eau de baignade de Beauché pour les bâtiments d'élevage.
- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole à raison d'une seule habitation par entreprise agricole quelque soit son statut juridique et à condition de se situer à moins de 50 mètres d'une zone habitée constituée de 2 logements minimum, et d'être dans le voisinage du lieu de l'activité agricole. En cas de configuration particulière du parcellaire (topographie, chemins...) une distance supérieure d'une dizaine de mètres sera autorisée.
- Les logements de fonction liés et nécessaires à l'activité agricole à condition d'être d'une superficie maximale de 35 m² et d'être annexés aux bâtiments d'activités existants.
- Les changements de destination et les extensions mesurées sans création de logement et sans annexe
- Les activités liées au tourisme vert et les hébergements individuels ou collectifs, sous réserve :
 - qu'ils soient liés à une activité agricole existante
 - et qu'ils soient implantés dans des bâtiments traditionnels existants ;
 - et que l'assainissement autonome soit réalisable;
- Le changement de destination d'un bâtiment à condition d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées et nécessaires aux activités agricoles de la zone, à Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées et nécessaires aux activités agricoles de la zone, aux conditions cumulatives suivantes :
 - de participer à la diversification de l'activité agricole,
 - que cet aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité, et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,

- La construction de locaux liés à une activité de diversification et complémentaire à l'activité agricole pour la transformation et/ou la commercialisation de la production,
- La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- La construction d'annexes aux habitations autorisées dans la zone sous réserve de respecter l'article A11
- Les constructions et extensions des constructions à condition d'être à usage d'équipements d'intérêt collectif ou public, d'infrastructure ou de superstructure, ou tout autre équipement lié aux énergies renouvelables.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à la réalisation des constructions, occupations ou équipements autorisés, ou pour réaliser des ouvrages d'assainissement autonome de la zone et des zones adjacentes ;
- Tous travaux et ouvrages à condition d'être liés et nécessaires à l'activité agricole.

SECTION II -CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 -ACCES ET VOIRIE

I – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomérations, de la route départementale n°773, sauf par un carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire,

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

II – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation doit être alimenté en eau potable lorsque l'utilisation de la construction le justifie.

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II – Assainissement

▪ Eaux usées :

Si elles ne peuvent être raccordées au réseau public les constructions nouvelles et les rénovations engendrant des effluents, doivent être équipées d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation. Le choix et l'implantation de ces dispositifs d'assainissement autonome devront être conformes à la réglementation en vigueur.

▪ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I - Les constructions doivent être implantées en retrait :

- de 75 m minimum par rapport à l'axe de la Route Départementale 773 et de la déviation : cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, aux adaptations, réfections ou extension des constructions existantes. Pour les bâtiments d'exploitation agricole, il est imposé une distance minimale de 50 m d'implantation par rapport à l'axe de la RD 773 et de la partie en déviation.

- de 35 m minimum de l'axe des RD 14, 118, 137, 138, 161, 171.
- de 10 m minimum par rapport à l'emprise des autres voies.

II - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du P.O.S.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation peuvent être édifiées soit le long des limites séparatives, soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.

Les constructions à usage d'activité peuvent être édifiées à un recul au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Tout bâtiment agricole devra respecter les distances du règlement sanitaire départemental par rapport aux limites des zones U et AU.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour les constructions à usage d'habitation et les logements de fonction détachés des bâtiments agricoles est fixée comme suit :

- 4 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
- 9 m au faîtage.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments d'activités agricoles

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

I. Clôture

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,80 m.

En cas de différence de niveaux entre la voie et le terrain privé, un mur de soutènement est autorisé à condition qu'il ne soit pas plus haut que 0.60 m par rapport à tout point du terrain pré-situé en limite. Il pourra être surmonté d'une clôture, grille ou grillage, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain privé.

Les clôtures en béton moulé, parpaings apparents, plaques sont interdites. Les poteaux béton doivent être enduits ou peints. L'implantation de haies pourra être interdite lorsque leur localisation nuit à la visibilité et à la sécurité des intersections. De plus, les clôtures sur voies devront être de 1.80 m de haut maximum.

Les plaques de béton moulé sont autorisées sur une hauteur maximale de 50 cms et à condition d'être enduites sur les deux faces.

En cas de reconstruction ou prolongement de clôtures existantes sur voie, la hauteur pourra être au maximum celle de la clôture existante.

II. Constructions principales

Les constructions d'habitation doivent présenter une toiture principale à 2 pentes couvertes en ardoises ou tout autre matériau d'aspect similaire. Ceci n'interdit pas les toitures terrasses sur les volumes secondaires.

III. Annexe

Les annexes des habitations autorisées sont des constructions non accolées à la construction principale. La surface maximale est de 40 m² d'emprise au sol. Les annexes doivent être traitées avec le même soin que la construction principale. La hauteur maximale est de 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les annexes doivent être édifiées à moins de 50 mètres de la construction principale et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère et environnementale.

- Les plaques de béton moulé sont autorisées sur une hauteur maximale de 50 cms et à condition d'être enduites sur les deux faces.
- En cas de reconstruction ou prolongement de clôtures existantes sur voie, la hauteur pourra être au maximum celle de la clôture existante.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les dépôts et les installations pouvant émettre des nuisances ou inesthétique devront être entourés par une haie de plantations d'essences locales formant écran.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

Le territoire communal comprend trois zones naturelles :

- **La zone Nl** est une zone où existent des occupations qu'il convient de pérenniser. Cette zone correspond aux sites à vocation de loisirs, sports, camping, activités touristiques et équipements.
- **La zone Nr** est une zone où existent des occupations qu'il convient de pérenniser. Il s'agit de :
 - la zone Nr1 qui comprend les lieux dits et hameaux où l'extension mesurée, le changement d'affectation et la construction d'annexes sont autorisés, sans création de logements.
 - la zone Nr2 qui comprend les hameaux de valeur patrimoniale où l'extension mesurée, la restauration, la construction d'annexes et le changement d'affectation sont autorisés, y compris avec création de logements.
- **La zone Ns** est destinée à être protégée en raison, d'une part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique et, d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances. Elle comprend **une sous-zone Nsp** destinée à la protection des zones humides définies par l'inventaire des zones humides validé par le Conseil Municipal de janvier 2007

TITRE V

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N1

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N1 est une zone où existent des occupations qu'il convient de pérenniser. Cette zone correspond aux sites à vocation de loisirs, sports, camping, activités touristiques et équipements.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N1 2.

ARTICLE N1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages :

- les équipements d'infrastructure qui ne peuvent pas être localisés ailleurs pour des raisons techniques (transformateurs d'électricité, ligne de transport ou de distribution d'énergie, antenne, éolienne, irrigation ...)
- les exhaussements et affouillements à condition d'être rendus nécessaires à l'entretien ou d'être liés et nécessaires aux activités et occupations autorisées
- les cheminements piétons à condition de respecter l'environnement du site
- les constructions et installations à condition d'être destinées à des équipements de loisirs, de détente ou sportif.

- les constructions à usage de logement destinées aux personnes dont la présence permanente ou saisonnière est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'ils ne soient pas édifiées avant la réalisation des dites installations auxquelles elles se rattachent.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE NI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation doit être alimenté en eau potable lorsque l'utilisation de la construction la justifie.

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II - Assainissement

▪ Eaux usées :

Si elles ne peuvent être raccordées au réseau public les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation. Le choix et l'implantation de ces dispositifs d'assainissement autonome devront être conformes à la réglementation en vigueur.

▪ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE NI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance:

- de 75 m minimum par rapport à l'axe de la Route Départementale 773 et de la déviation : cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, aux adaptations, réfections ou extension des constructions existantes.
- au moins égale à 20 m de l'axe des voies R.D.14, R.D.118, R.D.137, R.D.161, R.D.171, R.D. 138 (voir plans graphiques),
- au moins égale à 5m de l'emprise des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations services, garages..) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

ARTICLE N1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales ou annexes lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3m.

Une implantation différente est possible dans le cas suivant :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

ARTICLE N1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N1 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 6m à l'égout des toits et de 4 m à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE N1 11 - ASPECT EXTERIEUR

I. Clôture

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,80 m.

En cas de différence de niveaux entre la voie et le terrain privé, un mur de soutènement est autorisé à condition qu'il ne soit pas plus haut que 0.60 m par rapport à tout point du terrain pré-situé en limite. Il pourra être surmonté d'une clôture, grille ou grillage, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain privé.

Les clôtures en béton moulé, parpaings apparents, plaques sont interdites. Les poteaux béton doivent être enduits ou peints. L'implantation de haies pourra être interdite lorsque leur localisation nuit à la visibilité et à la sécurité des intersections. De plus, les clôtures sur voies devront être de 1.80 m de haut maximum.

Les plaques de béton moulé sont autorisées sur une hauteur maximale de 50 cms et à condition d'être enduites ou peintes sur les deux faces.

En cas de reconstruction ou prolongement de clôtures existantes sur voie, la hauteur pourra être au maximum celle de la clôture existante.

II. Constructions principales

Les constructions doivent présenter une toiture principale à 2 pentes couvertes en ardoises ou tout autre matériau d'aspect similaire. Ceci n'interdit pas les toitures terrasses sur les volumes secondaires.

III. Annexe

Les annexes sont des installations liés aux activités autorisées dans la zone. Elles sont non accolées à la construction principale. La surface maximale est de 40 m² d'emprise au sol. Les annexes doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

ARTICLE N1 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les dépôts et les installations pouvant émettre des nuisances ou inesthétique devront être entourés par une haie de plantations d'essences locales formant écran.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

TITRE V

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nr

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone où existent des occupations qu'il convient de pérenniser. Cette zone a pour vocation la mise en valeur du bâti de caractère architectural ou patrimonial. Elle se décompose en deux zones :

- la zone Nr1 qui comprend les lieux dits et hameaux où l'extension mesurée, le changement d'affectation et la construction d'annexes sont autorisés sans création de logements
- la zone Nr2 qui comprend les hameaux de valeur patrimoniale où l'extension mesurée, la restauration, les annexes et le changement d'affectation sont autorisés avec création de logements.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nr 2. De plus en Nr2, sont interdites les démolitions n'ayant pas fait l'objet d'un accord de permis de démolir.

ARTICLE Nr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages :

- les équipements d'infrastructure qui ne peuvent pas être localisés ailleurs pour des raisons techniques (transformateurs d'électricité, ligne de transport ou de distribution d'énergie, antenne, éolienne, irrigation ...)

- les exhaussements et affouillements à condition d'être rendus nécessaires à l'entretien ou d'être liés et nécessaires aux activités et occupations autorisées
- les cheminements piétons à condition de respecter l'environnement du site
- la réhabilitation de construction à condition d'avoir pour objet l'amélioration ou la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité en vigueur, et sans création de logements.

De plus en zone Nr1,

- L'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes pour un usage d'habitation, d'artisanat, de tourisme à condition que le projet conserve le gabarit d'ensemble et à condition de ne pas créer de logements supplémentaires et à condition :
 - pour les constructions existantes supérieures ou égales à 75 m² d'emprise au sol, que l'extension du bâtiment ne doit pas dépasser 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du présent PLU avec un maximum de 40 m² d'emprise au sol supplémentaire;

- pour les constructions existantes inférieures à 75 m² d'emprise au sol, que l'extension du bâtiment ne dépasse pas 50 m² maximum d'emprise au sol.
- Le changement d'affectation d'une construction existante à la date de publication du P.L.U. à condition :
 - que les périmètres agricoles de réciprocité soient respectés,
 - que l'aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,
 - que l'affectation nouvelle soit une extension de l'habitation ou devienne de l'activité de loisirs, culturelle ou sportive, de l'activité d'artisanat d'art (production ou vente), de restauration mais ne crée pas de logement,
 - que la création de SHON s'inscrive dans le volume existant,
- Les constructions d'annexes à condition d'être liées aux constructions et occupations autorisées et de respecter l'article Nr 11.

De plus en zone Nr2,

- L'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes pour un usage d'habitation, d'artisanat, de tourisme ou d'hébergement à condition que le projet conserve le gabarit d'ensemble, avec ou sans création de logements et à condition :
 - pour les constructions existantes supérieures ou égales à 75 m² d'emprise au sol, que l'extension du bâtiment ne doit pas dépasser 50% par rapport à l'emprise au sol de la surface du bâtiment à la date d'approbation du présent PLU avec un maximum de 40 m² d'emprise au sol,
 - pour les constructions existantes inférieures à 75 m² d'emprise au sol, que l'extension du bâtiment ne dépasse pas 50 m² maximum d'emprise au sol.
- Le changement d'affectation d'une construction existante à la date de publication du P.L.U. à condition :
 - que les périmètres agricoles de réciprocité soient respectés,
 - que l'aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,
 - que l'affectation nouvelle devienne de l'habitation, l'hébergement, de l'activité de loisirs, culturelle ou sportive, de l'activité d'artisanat d'art (production ou vente), de restauration,
 - que l'emprise au sol de la construction avant changement d'affectation ne soit pas inférieure à 40m² en cas de création de logement,
 - que la création de SHON s'inscrive dans le volume existant,
- La reconstruction de ruines prise dans un ensemble bâti ou de constructions ayant fait l'objet d'un accord de permis de démolir ainsi que les constructions ayant pour objet de combler une dent creuse ou l'extrémité d'un ensemble de constructions en front bâti continu de valeur patrimoniale à condition :
 - d'assurer une bonne insertion dans le site,
 - de respecter le gabarit et la volumétrie globale de l'ensemble du bâti dans lequel il s'insère,
 - de respecter le bâti traditionnel par la trame des ouvertures, la volumétrie, les matériaux sans pour cela interdire la modernité,
- le permis de démolir afin d'avoir pour objectif la disparition d'une ruine ou d'une construction délabrée ou présentant un danger pour la salubrité ou la sécurité,
- La restauration avec ou sans création de logement à condition qu'il reste l'essentiel des murs porteurs et si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques dudit bâtiment,

- Les constructions d'annexes à condition d'être liées aux constructions et occupations autorisées et de respecter l'article Nr 11.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nr 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE Nr 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation doit être alimenté en eau potable lorsque l'utilisation de la construction la justifie.

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II - Assainissement

▪ Eaux usées :

Si elles ne peuvent être raccordées au réseau public les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation. Le choix et l'implantation de ces dispositifs d'assainissement autonome devront être conformes à la réglementation en vigueur.

▪ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Nr 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nr 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance:

- de 75 m minimum par rapport à l'axe de la Route Départementale 773 et de la déviation : cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, aux adaptations, réfections ou extension des constructions existantes.
- au moins égale à 20 m de l'axe des voies R.D.14, R.D.118, R.D.137, R.D.161, R.D.171, R.D. 138 (voir plans graphiques),
- au moins égale à 5m de l'emprise des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations services, garages..) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente; dans ce cas, l'implantation respectera l'alignement général de l'ensemble bâti.
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

ARTICLE Nr 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales ou annexes lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3m.

Une implantation différente est possible dans le cas suivant :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

ARTICLE Nr 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nr 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nr 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 6m à l'égout des toits et 4m à l'acrotère. Une hauteur supérieure de 1.5 m supplémentaire peut être autorisée à condition que celle-ci soit accordée pour permettre au projet de s'inscrire dans la continuité des hauteurs de la construction à laquelle elle s'adosse.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Nr 11 - ASPECT EXTERIEUR

I. Clôture

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,80 m.

En cas de différence de niveaux entre la voie et le terrain privé, un mur de soutènement est autorisé à condition qu'il ne soit pas plus haut que 0.60 m par rapport à tout point du terrain pré-situé en limite. Il pourra être surmonté d'une clôture, grille ou grillage, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain privé.

Les clôtures en béton moulé, parpaings apparents, plaques sont interdites. Les poteaux béton doivent être enduits ou peints. L'implantation de haies pourra être interdite lorsque leur localisation nuit à la visibilité et à la sécurité des intersections. De plus, les clôtures sur voies devront être de 1.80 m de haut maximum.

Les plaques de béton moulé sont autorisées sur une hauteur maximale de 50 cms et à condition d'être enduites ou peintes sur les deux faces.

En cas de reconstruction ou prolongement de clôtures existantes sur voie, la hauteur pourra être au maximum celle de la clôture existante.

II. Constructions principales

Les constructions doivent présenter une toiture principale à 2 pentes couvertes en ardoises ou tout autre matériau d'aspect similaire. Ceci n'interdit pas les toitures terrasses sur les volumes secondaires.

III. Annexe

Les annexes sont des constructions non accolées à la construction principale. La surface maximale est de 40 m² hors tout. Les annexes doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

ARTICLE Nr 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Nr 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les dépôts et les installations pouvant émettre des nuisances ou inesthétique devront être entourés par une haie de plantations d'essences locales formant écran.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nr 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

TITRE V

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ns

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ns est destinée à être protégée en raison, d'une part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique et, d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances.

Cette zone comprend une sous zone Nsp reprenant les zoens humides identifiées à l'inventaire des zones humides.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ns 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE Ns 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En zone Ns :

- les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, pylônes, postes de relèvement...), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.
- les installations et constructions à condition d'être nécessaires aux activités de captage d'eau ou d'irrigation agricole.
- les installations et travaux divers à condition d'être autorisés par le chapitre C de l'article R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- les chemins piétons et les voies d'accès à condition de respecter l'environnement
- les exhaussements et affouillements à condition de se situer en dehors d'un bande de 35 mètres de part et d'autre du lit majeur des cours d'eau à défaut d'étude hydrogéomorphologique ; dans ce dernier cas, cette étude définira les conditions de réalisation des dits travaux

En zone Nsp :

- Seuls sont autorisés les travaux relatifs à la sécurité des personnes, les actions d'entretien et de réhabilitation de la zone humide.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ns 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE Ns 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable lorsque l'utilisation le justifie.

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II - Assainissement

▪ Eaux usées :

Si l'installation génère des eaux usées et si elle ne peut être raccordée au réseau public, la construction nouvelle doit être équipée d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation. Le choix et l'implantation de ces dispositifs d'assainissement autonome devront être conformes à la réglementation en vigueur.

▪ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Ns 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ns 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les installations peuvent être implantées à partir de l'alignement des voies.

ARTICLE Ns 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les installations peuvent être implantées en limite ou en retrait.

ARTICLE Ns 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ns 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ns 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ns 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE Ns 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ns 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les dépôts et les installations pouvant émettre des nuisances ou inesthétique devront être entourés par une haie de plantations d'essences locales formant écran.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ns 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

TITRE VI

LISTE DES

E M P L A C E M E N T S R E S E R V E S

Le territoire communal comprend deux emplacements réservés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1, 8°.

N°	OBJET DE LA RESERVE	SUPERFICIE	BENEFICIAIRE
1	Passage de canalisation Eaux Pluviales et réalisation d'un accès (Belle Pile)	580 m²	Commune
2	Contournement de Carentoir Déviation Est de la RD 773 Liaison RD 773 – RD 14	33 062 m²	Département
3	Réalisation d'un accès (Champs Etienne)	581 m²	Commune